

Vorläufige Ideen

zu einer

Erbpacht-Einrichtung auf Korn

mit den künftighin freien Ehfländis
Bauern

von

E. G. von Mandell,
Erbherren von Kurro in Ehfland.

Wo keine Bahn dir vorgezeichnet du siehst,
Da mache dir selber die Bahn.
Göthe.



Dorpat, 1817.

Gedruckt bei J. E. Schönmann.

Der Druck dieser Schrift ist unter der Bedingung erlaubt,
daß nach Erscheinung, vor dem Verlaufe derselben, zwei Exem-
plare für die öffentliche Kaiserliche Bibliothek, ein Exemplar für
das Ministerium der Volks-Aufklärung, ein Exemplar für die
Kaiserliche Akademie der Wissenschaften, ein Exemplar für die
geistliche Akademie, ein Exemplar für die Censur-Behörde der
Kaiserlichen Universität Dorpat, an diese Censur-Behörde ein-
gesandt werden.

Dorpat, den 8. November, 1817.

Hofrath und Professor Gustav Emers,
Censor.

Est.

THE LIBRARY

596

Vorläufige Ideen

zu

einer Erbpacht-Einrichtung auf Korn
mit den künftighin freien Ehrländischen Bauern.

Die Veränderungen, denen wir in unserm Vaterlande durch die neue Bauerverfassung entgegen sehen, sind gewiß von der Wichtigkeit, daß sie bei jedem Ehrländischen Gutsbesitzer ernstes Nachdenken erheischen, und die Frage veranlassen:

auf welche Weise dieselben ihm die Gewißheit darbieten, seine Einkünfte dergestalt zu erhalten, daß sein Grundstück, welches er sich mit vieler Mühe erworben, auch für seine Nachkommen im Ganzen bestehen könne, ohne daß

er jedoch der künftighin freien Klasse der Ackerleute in seinen Forderungen zu nahe zu treten braucht?

In wie fern die neue Ehstländische Bauerverfassung, so wie sie gegenwärtig nach erfolgter Allerhöchster Bestätigung dasteht, die ausgeworfene Frage befriedigend zu beantworten vermag, und für die Dauer wohlthätig auf das Ganze wirken wird, wage ich nicht zu entscheiden, da dieselbe mir sowohl, als vielen meiner Mitbrüder jetzt noch viel zu unbekannt ist, und die Erfahrung erst Alles das überzeugend bewähren muß, was unsre Hoffnungen der Gegenwart belebt; allein so viel ich bis jetzt in den Geist der Constitution eingedrungen bin, so scheint sie mir überall auf die Zeitverpachtung der Grundstücke hinzuweisen, und hat in dieser Hinsicht mich bewogen, diese wenigen Blätter dem nächsten Kreise meiner Bekannten zu widmen, um ihnen eine Einrichtung vorzuschlagen, die vielleicht mehr geeignet ist, die Zufriedenheit unserer Nachkommen zu begründen.

Uneingedenk der precären Existenz, die eine Zeitpacht den Pächtern verschafft, — für deren bessern Zustand wir doch hauptsächlich nach unserer innern Ueberzeugung und dem Willen unsers erhabenen Beherrschers haben sorgen wollen, — trägt dieselbe den Keim zum Ruin unserer Landgüter in sich, und hiermit den Verfall unseres Wohlstandes, unserer schwer erworbenen Rechte und Privilegien, also unserer politischen Existenz. Denn wenn der Adel sein Vermögen eingebüßt hat, hört er auf, einen besondern Stand im Staate zu bilden, und verliert den achtungswerthen Beruf, der ihm bis jetzt in allen monarchischen Verfassungen zu Theil ward. Es wäre zu weitführend, und dem Zweck dieses kleinen Aufsatzes nicht angemessen, alle wesentlichen Nachtheile der Zeitpacht für Grundherren und Pächter hier aufzuführen, da hierüber denkende Landwirthe unwidersprechlich schon entschieden haben, von denen ich bloß einen, den Staatsrath von Thaer¹⁾, zu nennen brauche, und in dem angeführten Werke nachzulesen bitte; aber so viel sei

mir erlaubt, noch hinzuzufügen, daß, so groß und entschieden die Nachtheile einer Zeitpacht sind, eben so groß und durch die Erfahrung bewiesen sind die Vortheile einer wohleingerichteten Erbpacht, sowohl für das Grundstück und den Ackerbau selbst, als für beide Stände, die dabei zunächst betheiligt sind. Nur hierdurch sichern wir uns für die Dauer den Werth und die Untheilbarkeit unserer Güter, ein unzuschnäuerndes Einkommen für uns und unsere Nachkommen, und den Wohlstand unserer Bauern.

Man kann eine Erbpacht auf Frohndienste, oder Geld, oder auf Kornzahlung fundiren; da ich mich aber für letztere, als für die vortheilhafteste, entscheide, so werde ich mich hier auch nur darauf beschränken, theils, weil ich die Absicht habe, das mit auf meinem Landgute in Ehstland, gleich nach

1) Grundsätze der rationellen Landwirthschaft. Berlin, 1809. I. Bd. Seite 80. Zeitpacht. Seite 87 11. Erbpacht.

erfolgter Freiheit der ersten Section meiner Bauernwirth, mit dem bessern Theil derselben, selbst den Anfang zu machen, theils auch, weil sich die Grundsätze meiner einzuführenden Erbpacht-Einrichtung von jedem, der es wünscht, nach dem Maassstabe der Kornzahlung, auf Frohnen werden leicht reduciren lassen. *)

Es wird daher nicht ganz überflüssig seyn, zur nähern Beleuchtung meiner Ideen, und um einen Maassstab in Korn leichter aufzufinden, zuerst das bis jetzt in Ebstland bestandene Regulativ (die Bauerverordnung von 1804) im Allgemeinen durchzugehen. Seit der Einführung desselben ist das gesetzliche Verhältniß des Ebstländischen Erbbauern zu seinem Herrn auch gewissermaassen eine Erbpacht gewesen, die von dem Bauer für das

2) Ich übergehe die Erbpacht auf Geldzahlung gänzlich, weil ich nach meiner strengsten Ueberzeugung und aus Gründen, die ich wol nicht anzuführen brauche, dieselbe für unser Vaterland nicht anwendbar finden kann.

von seinem Herrn erhaltene Land größtentheils durch Spann- und Handdienste, und in einigen wenigen Korn- und Parcellen-Abgaben entrichtet wurde. Was aber hierbei der schnellern Entwicklung dieser guten Einrichtung für den Landbauer hinderlich war, war die Leibeigenschaft, in so fern der Leibeigene stets auf die Unterstützung seines Herrn gesetzlich Anspruch machen konnte, und das noch nicht für die Descendenz völlig gesicherte Eigenthum des Grundstücks. Auch war, nach einer genau angestellten Berechnung, die Pacht in Frohnen, gegen die Größe des dem Bauern gesetzlich zugestandenen Ackerlandes, viel zu hoch angeschlagen, wie man aus Folgendem ersehen wird.

Nach dem Regulativ (§. 3, 6, 13.) mußte ein Ehstländischer Bauerwirth von einer Tonne Ausfaat in jedem Felde einen Tag mit Anspann, und einen Tag zu Fuße das ganze Jahr hindurch prästiren, eine Tonne Getraide, nach §. 14, als Vergütung, nebst einigen Parcellen zahlen, außerdem die Hülfe zum Kiegendereschen, nach §. 13,

geben, und $1\frac{1}{2}$ Pfund Glachs, nach §. 15, dem Hofe im Winter verspinnen.

Demnach betrug die sämmtliche Leistung eines Drittelhäkners oder sogenannten Viertagsbauers, der nach dem Regulativ 4 Tonnen Ausfaat in jeder der drei Potten hat, und 20 Fuder jährlich an Heu macht, auf Roggen reducirt für ein Jahr:

200 Tage mit Anspann, nach §. 36, zu

einem Külmit Roggen für einen

Sommertag, und ein Külmit Gerste

für einen Wintertag gerechnet ³⁾ = 172 Km. Rogg.

3) Bringt man die Unterhaltung, Löhnung und Bekleidung eines Knechts und einer Magd, nebst einem Gespann Ackervieh und das Geräthe für den Hofsfrohdienst, genau mit in Anschlag, so wird man finden, daß die regulativsmäßige Berechnung von einem Külmit Korn für einen Anspann und die Hälfte für einen Fußtag nicht zu hoch ist; denn die beiden Fröhner u. s. w. für den Hof kosten zu unterhalten jährlich:

Brod für 2 Menschen . . .	8 Tonnen Roggen.
Lohn in Korn dem Knecht . . .	1 — 2 Loof.
Kleider für beide	3 — 2 —
Für Fische, Gemüse, Salz ic. . .	2 — 1 —
An Malz zum Getränk . . .	1 —

200 Tage zu Fuß, zu $\frac{1}{2}$ Rülmit = 85 Km. Rgt.

Gerechtigkeit an Roggen . . = 12 —

Eben so viel Gerste und Hafer, nach

§. 29, = 12 —

4 Pfd. Garn, nach §. 49 ⁴⁾, . = 2 —

30 Pfd. Heu = 4 —

1 Sack = 1 —

1 altes Schaf = 3 —

4 Hühner = $\frac{1}{2}$ —

Dem Hofswachtlerl = $1\frac{1}{2}$ —

Hülfsdrescher zu 60 Riegen = 30 Fuß:

Ein Ackerpferd mit Beschlag 4 — 1 —

Ein Wagen 1 —

Ein Schlitten, Egge und Pflug

scharf 1 —

Summe 23 Tonnen Roggen.

23 $\frac{1}{2}$ Tonnen beträgt die Werthschätzung der Lage, folglich kommen nur 5 $\frac{1}{2}$ Tonnen für die Kraft in Berechnung, welches sehr wenig ist, indem nach dem Landesgebrauch der Bauer einem Tagelöhner im Sommer, außer freier Kost, ein halbes Rülmit Roggen für seine Arbeit oder seine Kraft bezahlt.

4) Hier bin ich meinem Gutswachenbuche gefolgt.

tagen zu einem halben Küllmit

(Gerste ⁵⁾) = 10 —

6 Pfd. Flachs zu verspinnen = 30 Fuß

tage = 10 —

Summe 313 Küllmit,
oder circa 35 Tonnen Roggen. Rechnet man nun
noch die Bekleidung und die Unterhaltung der übrige
gen Gefindesleute, ⁶⁾ der Gebäude und des Acker:

5) Auch hier gehe ich nach meinem Locale; bei
Gütern, die größere Aussaaten und Erndten haben,
mögen diese noch mehr betragen.

6) Die man in einem Viertagsgesinde im Durch-
schnitt, außer den zum Hofsfrohndienst schon erwähn-
ten zwei Menschen, auf drei erwachsene Personen
und eben so viele Kinder annehmen kann; diese brau-
chen an Brod, Fischen, Gemüse, Salz, Malz ic. im
Durchschnitt:

3 Erwachsene, zu 6 Tonnen . 18 Tonnen Roggen.

3 Kinder, zu 3 Tonnen . . 9 — —

Bekleidung 6 — —

Ackervieh und Geräthe für den

Bauerhof 6 — —

Reparatur der Gebäude . . 1 — —

Summe 40 Tonnen Roggen.

viehs und Geräthes für den Bauerhof hinzu, so kommen, in Rogken reducirt, nach einem gewöhnlichen Anschlage noch 40 Tonnen zu der obigen Summe hinzu, und ein solcher Viertagsbauer müßte also, um alles dieses leisten zu können, 75 Tonnen Rogken oder zehnfältig jährlich erndten, welches bei der bisherigen Bewirthschaftungs: Methode wohl noch kein Ehsiländischer Bauer geerntet hat.

Dagegen beträgt die wirkliche, regulativmäßig demselben berechnete Erndte, nach §. 3 u. 29, im mittlern Boden:

Von 4 Tonnen Rogken; Ausfaat

$4\frac{1}{2}$ Korn über die Saat . = 18 Tonnen.

Von 6 Tonnen Sommerkorn, $4\frac{1}{2}$

Korn = 27 Tonnen, in Rogken

wie 3 zu 2 = 18 —

Summe 36 Tonnen,

und 75 Tonnen mußte er haben, um nur dem Hofe gerecht werden zu können, und sein Gesinde zu un-

terhalten, nicht gerechnet die Abgaben an die hohe Krone, an das Magazin, den Clerus &c., die er sich noch nebenher zu verdienen hatte. — Der, nach §. 34, ihm zugestandene Sechstheil Gewinnst gehört wol mit zu den Rechnungsfehlern, welcher diese Verordnung so viele enthält.

Hiernach ist es wol überflüssig erwiesen, daß das Ehstländische Regulativ auf eine falsche Berechnung gegründet war, und die gegenwärtig erfolgte Veränderung unvermeidlich nach sich ziehen mußte. Eine Entschuldigung für die achtungswerthen Männer, die dasselbe verfaßt hatten, läßt sich nur darin finden, daß das Regulativ, als erster gesetzlicher Entwurf, den Ehstländischen Bauer auf die Freiheit, die damals schon von der Ritterschaft beabsichtigt ward, vorbereiten sollte, und als Beweis dessen dient, daß kein Ehstländischer Gutsbesitzer binnen der zwölfjährigen Dauer desselben streng nach dem Regulativ verfahren hat; sondern ruhig hat man den Ehstländischen Bauer in dem Besitze seiner größern Aecker gelassen, von denen es sich

bei vielen revisorisch aufgemessenen Gütern ergeben, daß sie oft mehr als das Doppelte von der Größe betragen haben, die das Regulativ als gesetzlich bestimmt hatte. So ist auch das Problem gelöst, wie ein solches Gesetz, in dessen Prinzipien die totale Verarmung des Bauerstandes als unvermeidlich begründet war, so lange hat bestehen können, ohne dieselbe hervorgebracht zu haben, welche im Allgemeinen keinesweges Statt findet; denn der größte Theil der Ehstländischen Bauernwirthes ist wohlhabend zu nennen, und da ein solcher für Viertagsland fröhnte, aber 8 Tonnen in jedem Felde bearbeitete und davon erndtete, so war es ihm möglich, seine Leistungen gehörig zu bestreiten, und auch seinen Wohlstand zu erhalten.

Wollte man nun eine Erbpacht auf Korn oder Frohnen nach den Grundsätzen des bis jetzt bestandenen Regulativs einrichten, so wäre sie nicht nur unbillig hoch, sondern auch unausführbar, und der hauptsächlich beabsichtigte Zweck der Erbpacht, „den Wohlstand des Bauers dergestalt für die Zu-

„Kunst zu gründen, daß nicht nur seine Existenz
 „gesichert, das Grundstück an Werth gewönne
 „und die Einkünfte des Herrn immer ungeschmä-
 „lert blieben,“ wäre gänzlich verfehlt. Ich habe
 mich daher genöthigt gesehen, die bekannte Taxa-
 tionsmethode des Regulativs zu meiden, und einen
 abweichenden Hauptgrundsatz zu meiner Erbpacht-
 Einrichtung anzunehmen. Ehe ich aber zu demsel-
 ben übergehe, muß ich noch folgende Punkte vor-
 ausfenden:

I.

Obzwar ich mich früher schon ausschließlich für
 die Erbpacht auf Korn erklärt habe, so bin ich doch
 überzeugt, daß für das erste Decennium der freien
 Verfassung der Gutsherr seine Bauerhöfe größtent-
 theils noch auf Frohnen wird verpachten müssen,
 um nicht gleich die Vortheile, die die bisherige Be-
 wirthschaftungsart seines Gutes ihm gewährt, zu
 schmälern, und hauptsächlich um zu der neuen Ein-
 richtung Zeit zu gewinnen; allein diese Frohnen
 müssen dergestalt bestimmt werden, daß man sie,

wenn beide Theile wollen, in Korn verwandeln kann, und jedem Pächter sei gleich die Gewißheit zugestanden, sein Grundstück als Erbpacht für sich und seine Nachkommen besitzen zu können, wenn er sich dieser Vergünstigung durch Fleiß und eine gute Wirthschaft binnen einer bestimmten Zeit von vier bis fünf Jahren würdig gemacht hat. Zu dieser Frohnverpachtung würde ich die Peltische Rodschen-Einrichtung vorschlagen, nach welcher jeder Pächter, im Verhältniß seiner Pachtung, ein bestimmtes Stück Hofsfeld und Heuschlag für den Herrn zu bearbeiten und abzuernten hätte, wodurch schon die Frohnen sehr vermindert werden könnten. Denn bis jetzt ist man wol zu verschwenderisch mit der kostbaren Zeit des Frohnbauers umgegangen, und nur die allergenaueste Bestimmung der Frohndienste, und die größtmöglichste Oekonomie derselben kann ihnen einigermaßen das Drückende nehmen.

2.

Je mehr sich der Wohlstand einer Gemeinde bil-

det, wozu die erlangte Freiheit, und die oben erwähnte Einrichtung ihr Bestes beitragen werden, desto leichter wird es dann jedem Gutsherrn, die Frohnpachtungen in Korn zu verwandeln, seine Hofsfelder zu verkleinern, und von den abgeschnittenen Stücken der Felder und Heuschläge neue Pachtungen zu gründen, den Rest seiner Hofsfelder aber mit freien Knechten zu bewirthschaften.

3+

Damit aber kein Mangel an Knechten und Tagelöhnern entstehe, — eine Klasse Menschen, die nur auf den Erwerb ihrer Händearbeit beschränkt ist und von unendlichem Nutzen bei allen ökonomischen Arbeiten für den Gutsherrn und Pächter werden kann, — müssen die Erbpachtungen nicht zu klein angelegt werden, und wo möglich 10 Tonsen Ackerland in jedem Felde und verhältnißmäßig große Heuschläge etc. enthalten. Hierdurch gewinnt der Grundherr den Vortheil, eine bessere Auswahl der Pächter, deren Anzahl geringer wird, treffen zu können, mithin größere Sicherheit für seinen

Pachtzins; die Konsumtion und der Aufwand an Brennmaterial, und der Aufwand an Gebäuden wird bedeutend verringert, der Ackerbau gewinnt an Vollkommenheit, und jeder Pächter wird, seines eigenen Vortheils wegen, weniger perpetuelle Knechte halten, wenn er auf eine bequeme Weise zu jeder Zeit Tagelöhner zu seinem Gebrauch bekommen kann. Aus der Klasse der frei gewordenen Knechte und Tagelöhner, als auch der ausgesetzten Pächter, würde sich leicht eine Anzahl zu Hofsknechten anwerben lassen, und selbst mehrere sich mit der Zeit als neue Pächter auf den von den Höfen abgeschnittenen Ländereien ansiedeln.

4.

Zu einer Erbpacht-Einrichtung ist aber eine specielle Messung der Grundstücke nothwendig. Der Grundherr muß auf das Genaueste die Größe und Güte des Ackerlandes, der Heuschläge und Waldungen jedes Pachthofes wissen, um bei der Bestimmung der Erbpacht weder sich noch dem Erbpächter zum Nachtheil zu handeln.

Grundsatz der Erbpacht.

Von drei Lotten, die ein Bauerhof in mittlerem Boden besitzt, nehme ich zwei als Korntragend an, die eine unter Winter-, die andere unter Sommer-Getreide, und rechne von jeder Tonne Roggen-Ausfaat einen fünffältigen Ertrag, von welchem $\frac{2}{3}$ dem Erbpächter verbleiben, und $\frac{1}{3}$ dem Hofe jährlich als Pacht in Natur gezahlt werden soll.

Von den Heuschlägen wäre ebenfalls der dritte Theil des Ertrages zu zahlen, nur hätte der Erbpächter das Recht, das Heu mit Korn, und zwar ein Fuder von 30 Pfd. gegen 4 Rülmit Roggen, zu liquidiren.

Demnach hätte ein Erbpächter, der 4 Tonnen Ausfaat in jedem der drei Felder hat, und dessen Ackerland von mittlerer Güte ist, (ein vorn berechneter, regulativsmäßiger Viertagsbauer) jährlich an Pacht zu zahlen:

$$\begin{aligned} \text{Von 8 Tonnen Ausfaat 7)} \times 5 &= 40 - \frac{2}{3} \\ &= 13\frac{1}{3} \text{ Tonne Rogk.} \end{aligned}$$

$$\text{Von 20 Sud. Heu 6 S. dem Hofe} = 2\frac{2}{3} \quad \text{—} \quad \text{—}$$

Summe 16 Tonnen R.

Dies betrüge lange nicht die Hälfte desjenigen, was der Bauer nach dem bestandenem Regulativ zu leisten verbunden war, und acht Tonnen Rogken weniger, als ihn die beiden Fröhner, nebst Vieh und Geräthe für den Hofsfrohndienst zu unterhalten kosteten, (s. Anm. 3) die er als Erbpächter, der seine Pacht in Natur bezahlt, nicht mehr zu halten gezwungen ist. — Ohne des Vortheils zu erwähnen, den der Erbpächter dadurch gewinnt, seine Zeit ganz für sein Grundstück verwenden zu können, wird es ihm ein Leichtes seyn,

7) Ich rechne 8 Tonnen Rogkenausfaat für zwei Gelder, um die Berechnung auch hier auf Rogken, als die gangbarste Kornart, zu machen, wogegen dem Pächter der Vortheil bleibt, daß er im zweiten Gelde mehr Sommerkorn als 4 Tonnen ausfaat, und so wieder eine Ausgleichung Statt findet.

durch eine geringe Verbesserung seiner Wirthschaft und vermehrte Kultur den Ertrag seiner Felder wohl auf das Siebenfältige von der Aussaat zu bringen. Durch den größeren Ertrag von 2 Korn, der bloß von seinem Fleiße abhinge, hätte er die ganze Pacht gewonnen, und die oben berechnete Erndte gehörte ihm dann ungetheilt zu.

Ich glaube, daß sich wider die Billigkeit dieses Grundsatzes vom Bauer nichts einwenden läßt, und bei gemessenen Gütern kann jeder Guts herr, nach der Masse seines Ackerlandes, leicht die Größe seines Erbpacht: Ertrages berechnen, wobei er finden wird, daß auch er dabei recht gut bestehen kann. Wenn aber dem Bauerstande wesentliche Vortheile hierdurch zugestanden werden, und ihm die Erzielung seiner Pacht nicht schwer fallen kann, so muß man bedenken, daß gerade in der Billigkeit der Pachtzahlung die Hauptgarantie für die richtige Abtragung derselben, als auch für die Erhaltung und Verbesserung des Grundstücks für den Grundherrn liegt. Ich gehe jetzt

Zu den fernern Bestimmungen der Erbpacht ⁸⁾

über.

§. 1. So wie ein Erbpächter das ihm angewiesene Grundstück, nach obigem Grundsatz, auf erbliche Kornpacht genommen hat, erhält er „Freiheit von jedem Frohndienst oder Zwangsgeschäft für den Herrn.“ Ferner

§. 2. Den ewigen Besitz der Gebäude, Aecker und Wiesen für sich und seine Nachkommen, so lange er die Pacht richtig bezahlt, und die übrigen Bedingungen des Kontrakts erfüllt, ohne daß je die Erbpacht erhöht werden könne, so hoch auch die Verbesserung eines solchen Erbpachtgutes getrieben werden möge. Und

8) In diesen besondern Bestimmungen befinden sich mehrere Punkte, die sich bloß auf das Locale meines Gutes beziehen, und von jedem andern Gutsherrn nach dem feinigsten zweckmäßiger abgeändert werden können.

§. 3. Die Erlaubniß, auf das Erbpachtgut bis zu $\frac{1}{3}$ seines vermehrten Werths, der gerichtlich ausgemittelt wird, (§. 19) Geld zu borgen, wenn dieses zur Abfindung der Erben, oder zur Verbesserung des Gutes, oder wegen eines erlittenen Unglücks nöthig seyn sollte. — Zu dergleichen Anleihen ist aber alle Wahl der Consens des Grundherrn erforderlich, und sie haben, ohne denselben unternommen, keine Gültigkeit.

§. 4. Nach dem Tode des Erbpächters bleibt die Wittve in vollem Besiße der Wirthschaft, bis der älteste Sohn 21 Jahr alt ist. Dann muß sie diesem das Pachtgut übergeben, welcher dagegen der Mutter einen anständigen Unterhalt sichern und das übrige Vermögen mit seinen Geschwistern theilen, von dem vermehrten Werthe des Pachtgutes aber einen Drittheil seinen Geschwistern herausgeben oder versichern muß. (§. 19.)

Wenn die Wittve zur zweiten Ehe schreitet, so geschieht sogleich nach gesetzlicher Vorschrift die

Theilung, jedoch kann sie mit ihrem zweiten Mann, wenn er nicht die im 5ten §. angeführten Fehler hat, so lange provisorisch das Grundstück besitzen, bis der älteste Sohn erster Ehe seine Volljährigkeit erreicht hat.

§. 5. Ist der älteste Sohn, wegen körperlicher oder geistiger Gebrechen, nicht im Stande, die Wirthschaft zu übernehmen, oder erweist es sich, daß er solchen Lastern ergeben ist, die ihn zum Landwirth e untauglich machen, als Trunk, Faulheit, Verschwendung, Diebstahl 2c., so tritt der zweite Sohn, und so ferner, bei erlangter Volljährigkeit, unter den nämlichen Verpflichtungen, in die Rechte des ältesten. Ist der älteste Sohn vor dem Tode des Vaters verstorben, so haben dessen hinterlassenen unmündigen Kinder bloß Ansprüche auf die Erbschaft des Vaters, der zweite Sohn des Pächters aber tritt unter vorgedachten Bedingungen in die Pachtung.

§. 6. In Ermangelung eines Sohnes, hat die älteste Tochter 2c., wenn sie an einen guten

Landwirth verheirathet ist, und gegen beide weder die Mutter noch der Herr rechtliche Einwendungen zu machen haben, dasselbe Recht, und die Rechte und Verbindlichkeiten gehen dann auf sie, ihren Mann und ihre Nachkommen über. Stirbt ein Pächter ohne Leibeserben, so geht das Erbpachtrecht unter vorgedachten Bedingungen auf die nächsten Verwandten männlichen Geschlechts über.

§. 7. Will oder kann niemand aus der Familie das Erbpachtgut behaupten; so steht es ihnen frei, dasselbe zu verkaufen, jedoch so, daß dieser Entschluß dem Herrn zeitig bekannt wird, und er den Käufer für annehmlich findet. Verwerfen kann der Herr denselben nur, wenn er entweder kein Landwirth ist, oder die im 5ten §. angeführten Mängel hat. — Wie der Verkauf geschehen soll, und was dabei noch ferner zu beobachten, wird der 19te §. anweisen. — Hat der Herr den Verkauf zugestanden, und ist derselbe erfolgt, so erhält der Herr sechs Procent vom Kaufgelde. (§. 20). Das Uebrige gehört der Familie des Erbpächters.

Will der Herr aber dasselbe für den Pachthof zahlen, als ein fremder Käufer, so hat er alle Wahl das Näherrecht des Kaufes.

§. 8. Gibt der Herr mit dem Pacht Hofe dem Erbpächter ein Inventarium an Gebäuden, Vieh und Korn ab, so bleibt dies stets Eigenthum des Herrn, für dessen Erhaltung der Erbpächter zu sorgen hat. Indessen behält der Erbpächter die freie Benutzung desselben, muß es aber bei einem etwaigen Verkauf oder einer Theilung des Pachtgutes in gleicher Qualität und Quantität dem Herrn abgeliefern oder bezahlen, dem es dann im ersten Fall frei steht, selbiges dem neuen Erbpächter wieder zu geben oder zu verkaufen. Nur die im Inventarium aufgenommenen Gebäude kann der Herr nie dem neuen Erbpächter, auch wenn er sie nicht käuflich an sich bringen sollte, verweigern, sondern sie blieben dann aufs neue als Inventarium, für dessen Erhaltung derselbe zu sorgen hat, beim Grundstück. Gebäude, die ein Erbpächter für seine eigene Rechnung gebaut hat, und die sein Nachfolger nicht an

sich bringt, dürfen nicht eher an einen Fremden verkauft werden, bevor der Grundherr nicht auf sein Vorkaufsrecht Verzicht geleistet hat.

§. 9. Jeder Erbpächter ist verbunden, die nach obigem Grundsatz übernommene Pacht jährlich ohne allen Abzug, entweder in dem bestimmten Getreide, oder dasselbe nach dem Marktpreise der Gouvernementsstadt, der während des Zahlungs termines Staat findet, im Gelde dem Herrn zu entrichten. Im erstern Falle ist er verpflichtet, das Korn in den drei Wintermonaten, December, Januar und Februar, entweder in der Gouvernementsstadt oder in gleicher Weite nach einem andern, von dem Herrn alsdann zu bestimmenden Ort zu stellen, ohne für diese Fuhren irgend eine Schadloshaltung zu verlangen. Daher muß jeder Erbpächter gleich nach vollendeter Erndte dem Herrn erklären, ob er seine Pacht in Natur oder an Gelde bezahlen will, damit Letzterer Zeit hat, für sein Getreide einen Absatz zu suchen.

§. 10. Behält sich der Herr nach dem Konz

trakt vielleicht noch andere Zahlungen in Victualien zc. gegen Equivalent von Korn vor, und der Erbpächter will sie mit Gelde entrichten, so hat der Herr das Recht, hierüber zu bestimmen, ob er dieselbe jährlich in Natur oder Gelde empfangen will, wo alsdann im letztern Falle der jedesmahlige Marktpreis bei dem jedesmahligen Termine angenommen wird.

§. 11. Der Erbpächter ist verbunden, alle vorhandenen Gebäude sowohl, als alle zu seiner Oekonomie noch nöthigen, für eigene Rechnung zu erhalten und zu erbauen; sich aus seinen Mitteln mit Holz zu versehen, und erhält kein Recht auf irgend eine Unterstützung des Grundherrn. Er ist verpflichtet bei allen möglich eintretenden Unglücksfällen, dieselben selbst zu repariren, und es kann auch nie ein Abzug oder Aufschub der Pachtzahlung Statt finden.

§. 12. Legt ein Erbpächter einen neuen Pacht-
hof an, so muß er denselben nach dem von dem Herrn approbirten Plane bebauen. Ferner wird

es ihm zur Pflicht gemacht, binnen 10 Jahren sein Wohnhaus dergestalt zu verbessern, daß er wenigstens zwei helle Wohnstuben mit einem Rauchfang, entweder separat oder an seine jetzige Kiegenstube anbaut, alle Holzzäune kassirt, und dagegen, wo sie nöthig sind, steinerne aufführt, wozu er die Steine von seinen Feldern und Weideplätzen zuerst auflesen muß, und wenn diese nicht vorschlagen sollten, erhält er aus dem herrschaftlichen Bruche unentgeltlich Bruchsteine.

§. 13. Bei Gütern, die einen Torfstich besitzen, wird jedem Erbpächter ein besonderes Stück Torfmoor angewiesen, aus welchem er sein Hauptbrennmaterial beziehen kann. Es wird ihm daher zur Pflicht gemacht, dieses Material sogleich zu benutzen, und alles als Weide ihm angewiesene Land, und seine bewachsenen Henschläge zu Wald zu schonen; letztere indeß von Strauchbusch dergestalt rein zu erhalten, daß der Heuertrag nicht vermindert wird.

§. 14. In einer Frist von 10 Jahren muß ein

jeder Erbpächter seinen Viehstand so weit vermehrt haben, daß er auf jede Tonne Ausfaat im Winterfelde zwei Stück Hornvieh besitzt, Pferde und Kleinvieh nicht mitgerechnet. Die Viehzucht steht zu sehr mit einem zweckmäßigen Ackerbau in Verbindung, als daß dieser Zweig der Oekonomie vernachlässigt werden dürfte.

§. 15. Auch muß jeder Erbpächter bemüht sein, binnen 15 Jahren so viel, wie möglich die Brache zu verringern, und wo es das Local gestattet, aus der Dreifelder; wenigstens in die Vierfelderwirthschaft übergegangen seyn. Daß diese Forderung zu seinem eigenen Vortheil gereicht, brauche ich keinem erfahrenen Landwirth zu sagen.

§. 16. Alle Fabrikanlagen, Branntweinsbrand und Schenkerei sind Vorrechte des Hofes, und können nie von einem Erbpächter angelegt werden. Er darf daher nur Handgewerbe, und zwar nur solche treiben, wobei der Ackerbau nicht leidet. Zu seiner Hauskonsumtion ist es ihm erlaubt, Bier zu brauen, jedoch darf er nichts davon verkaufen, bei Vermei-

bung der gesetzlichen Strafe. Handmühlen und Dreschmaschinen sind ihm auf seinem Grundstücke zu erbauen nicht verboten, indessen da alle Flüsse und übrigen Gewässer dem Edelhof gehören, wie Jagd und Fischerei, so darf kein Erbpächter jagen, fischen, oder, wo es sich thun ließe, Wasser- und Windmühlen anlegen, ohne specielle Erlaubniß des Grundherrn. In Betreff des Jagdverbotes bleibt es jedem Erbpächter unbenommen, diejenigen wilden Thiere von seinem Territorio zu verjagen, die demselben Schaden zufügen könnten.

§. 17. Alle Zahlungen und Leistungen an die hohe Krone, an das Magazin, den Clerus und die Gemeinde, trägt der Erbpächter, so wie es die Allerhöchst bestätigte neue Ehstländische Bauerverordnung vorschreibt, ohne dafür von dem Grundherrn irgend eine Unterstützung oder Erlassung von der Pacht zu verlangen. Sollten künftig Grundsteuern eingeführt werden, hätte jeder Erbpächter nach der Größe seines Grundstückes mit dazu beizutragen.

§. 18. Da der Besitz eines solchen Erbpachtgutes dem Erbpächter auf ewige Zeiten zugesichert wird, so ist derselbe auch um so mehr verbunden, alle Punkte des Kontrakts auf das gewissenhafteste zu erfüllen, und nur: „wenn die Pacht nicht gehörig gezahlt, andere laut Kontrakt übernommenen Verbindlichkeiten nicht genau erfüllt werden, oder das Gut offenbar ruinirt wird,“ alsdann kann der Herr, nach gerichtlicher Untersuchung und Rechtspruch das Gut öffentlich versteigern lassen, und es für den gebotenen Preis selbst behalten, oder es für den Werth einer gerichtlichen Taxe der Gebäude und angewandten Kulturkosten, zurücknehmen.

§. 19. Bei jeder Versteigerung oder Theilung bleibt der erste Kapitalwerth des Pachtgrundstücks, auf den die Erbpacht fundirt worden, unveräußerlich, und muß von dem ausgemittelten Werthe allemal gleich abgezogen werden. Dieser erste Kapitalwerth läßt sich ohne viele Schwierigkeiten

nach dem, zwischen dem Grundherrn und Erbpächter abgeschlossenen Erbpacht:Kontrakt, ausfindig machen, wie folgendes Beispiel erläutern wird.

Wenn ein Pachtgut, angenommen nach dem oben bestimmten Grundsatz, 20 Tonnen jährliche Pacht zahlte, so wären diese $\frac{1}{3}$ des Ertrages vom ganzen Grundstück, der ganze Ertrag aber 60 Tonnen Rogken. Hiervon würden abgerechnet: die Saaten und Bearbeitungskosten mit $\frac{1}{3}$ oder 20 Tonnen, folglich blieben 40 Tonnen als reiner Ertrag nach, welche die Zinsen mit 6 prEt. des Kapitalwerths von dem Grundstück wären. Der erste, als stets unveräußerlich festgesetzte Kapitalwerth eines solchen Grundstücks bestände demnach in 650 Tonnen Rogken. Würde also dieses Pachtgut zu einem öffentlichen oder Privat:Verkauf kommen, und dafür 750 Tonnen Rogken geboten werden, so ginge der erste Kapitalwerth von 650 Tonnen Rogken ab, und um 100 Tonnen wäre also das Grundstück durch die Verbesserungen des Erbpächters ge:

stiegen, welches Kapital ihm oder seiner Familie gehören würde.

Auf dieses nur können die im 3ten u. 4ten §. bestimmten Fälle angewendet werden.

§. 20. Die dem Herrn nach §. 7 bei dem Verkauf zukommenden 6 prEt. würden aber von dem ganzen Kapitalwerthe des Grundstücks zu zahlen seyn, und nach Entrichtung derselben hat erst der neue Erbpachtkäufer den Titel des Besizes erhalten. Dieß ist der einzige Ersatz, den der Grundherr, der sein Gut in Erbpachtungen abgetheilt hat, genießt, wenn die Grundstücke mit der Zeit im Werthe steigen sollten, und um so billiger, da der erste Erbpächter ein erb- und eigenthümliches Grundstück für eine mäßige Pacht erhält, ohne irgend einen Kapitalwerth dafür zu erlegen, und sein Nachfolger, der es käuflich an sich bringen sollte, auch nur denjenigen Werth dem vorigen erstattet, den derselbe durch seine Verbesserungen hervorgebracht hat.

§. 21. Um jedem Ehsiländischen Pächter diese für ihn so vortheilhafte Einrichtung recht begreiflich zu machen, mögen ihm drei Probejahre zugestanden werden, nach deren Ablauf er sich erklären kann, ob er einen solchen Erbpacht: Kontrakt für ewige Zeiten abgeschlossen haben will, oder nicht. In diesen drei Jahren wird ihn sein eigener Vortheil wol das Bessere zu wählen gelehrt haben.
